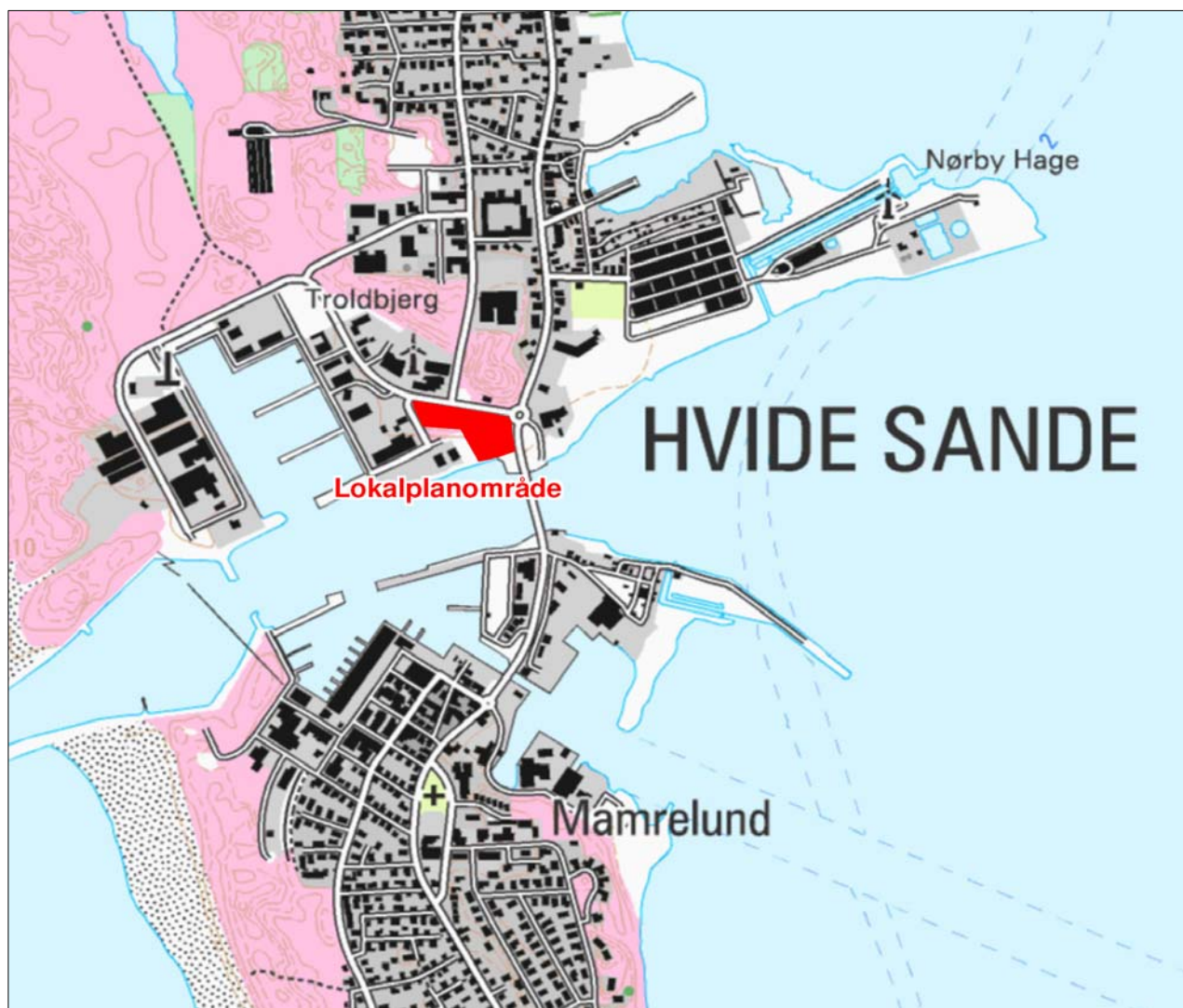


# Lokalplan nr. 223

For et område til havneerhverv med mulighed for special-butik ved Troldbjergvej, Hvide Sande



© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

17. juni 2008



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørfirma Geopartner, Rømervej 4, 7430 Ikast i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planlægning  
Ved Fjorden 6, 6950 Ringkøbing  
Planlægger: Peder Ostersen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser Lokalplanområdet i Hvide Sande

---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---



### Vejledning

Hvad er en lokalplan? ..... 4

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... 5

Lokalplanområdet ..... 5

Lokalplanområdets omgivelser ..... 6

Lokalplanens indhold ..... 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... 7

Miljøvurdering ..... 9

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... 11

Servitutter ..... 11

### Planbestemmelser

Indledning ..... 12

1. Formål ..... 13

2. Område og zonestatus ..... 13

3. Arealanvendelse ..... 13

4. Udstykning ..... 14

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... 14

6. Bebyggelsens udseende ..... 15

7. Ubebyggede arealer ..... 16

8. Veje, stier og parkering ..... 16

9. Tekniske anlæg ..... 16

10. Miljø ..... 17

11. Grundejerforening ..... 17

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... 17

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... 17

14. Servitutter ..... 17

15. Retsvirkninger ..... 18

Vedtagelse ..... 20

Offentlig bekendtgørelse ..... 20

Tinglysning ..... 21

### Bilag

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsplan ..... Bilag 4

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

#### Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Eksisterende forhold**, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

**Illustrationsskitse**, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

### Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

### Kommuneplantillæg

Lokalplanen kræver, at der udarbejdes kommuneplantillæg, idet lokalplanområdet ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2000, tidligere Holmsland Kommune.



---

# Redegørelse Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---



Luftfoto af lokalplanområdet. DDO ©, Copyright COWI

## Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan, er et ønske om at opføre ny bebyggelse med mulighed for indretning af motel og en specialbutik til salg af fiskeudstyr m.v. samt bibeholde det øvrige område til grønt område.

Lokalplanen skal sikre at nyt byggeri til motel og butik sker under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse og terræn. Udlæg af arealet til grønt område har til formål at bevare områdets naturlige karaktertræk i form af klitlandskab og fastholde arealet som et grønt område i midten af Hvide Sande by.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart nord for slusen i Hvide Sande bymidte. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 10.200 m<sup>2</sup>, der afgrænses mod nord og øst af henholdsvis Troldbjergvej og Søndergade, mod syd af havnen samt mod vest af eksisterende bebyggelse ved Nordhavnskaj. Lokalplanområdet fremgår af ovenstående luftfoto.

Området er beliggende i byzone.

Område fremtræder i dag som et grønt område der benyttes af byens borgere og turister til opholdsare-

# Redegørelse

## Lokalplan 223

### Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

al. Arealet ved sluseanlægget benyttes af fritidsfiskere til fiskeri.

Inden for lokalplanområdet forefindes ingen eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet trafikforsynes fra henholdsvis Troldbjergvej og Nordhavnskaj. Inden for området forefindes en række interne naturstier der er opstået ved menneskers brug og færdsel i området.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende meget tæt på Hvide Sande bymidte/sluseanlægget og benyttes som følge heraf i vid udstrækning som et grønt naturområde. Mod nord og vest ligger butikker og erhvervsvirksomheder med relation til Hvide Sande havn. Området afgrænses mod øst af Søndergade der er en del af det gennemgåede vejforløb gennem Hvide Sande.



Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Nordhavnskaj



Mod syd afgrænses lokalplanområdet af slusen



Nord-vest for området ligger eksisterende erhverv – bl.a. røgeriet.



Lokalplanområdet set fra nord

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanens område udlægges

- dels til havneerhvervsformål i form af motel og med mulighed for indretning af en specialbutik til salg af fiskeudstyr m.v. og
- dels til grønt formål med mulighed for ophold og færdsel for byens borger, turister m.v.

Arealudlæg til havneerhvervsformål er beliggende i den nordvestlige del af lokalplanområdet på hjørnet af Troldbjergvej og Nordhavnskaj, således at der skabes sammenhæng mellem allerede eksisterende erhvervsområder ved Hvide Sande Havn.

Arealudlægget til grønt område omfatter et areal der er beliggende umiddelbart i nærhed af sluseanlægget og Hvide Sande midtby. Arealet skal sikre mulighed for at såvel borgere som turister kan tage ophold og færdes i et grønt rekreativt område.



# Redegørelse Lokalplan 223

## Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

Via lokalplanens bestemmelser fastlægges retningslinier for etablering af byggeriet – med henblik på indretning af en specialbutik med salg af fiskeudstyr m.v. og motel – i form af bestemmelser omkring bebyggelse omfang, udstrækning og placering. Det er vigtigt at placering af ny bebyggelse sker under hensyntagen til det eksisterende terræn i området.

I forhold til det grønne naturområde vil lokalplanen sikre at dette fortsat kan anvendes til det ønskede formål.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af bebyggelse i max. 2 etager og med en bygningshøjde på max. 7,50 m.

Stueetagen kan indrettes med en detailhandelsbutik i form af 1 specialbutik med salg af fiskeudstyr m.v. på ca. 300 m<sup>2</sup>.

1. sal kan indrettes som motel med mulighed for op til ca. 8 lejligheder, receptionen indrettes i stueetagen.

Det samlede etageareal er ca. 700 m<sup>2</sup>.

Endelig skal lokalplanen sikre etablering af det nødvendige antal parkeringspladser til områdets anvendelse samt sikre vejadgang til området.

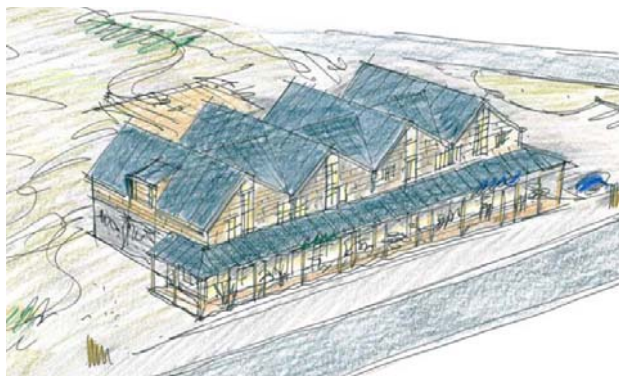


Illustration af nyt byggeri



Facade mod Trolldbjergvej

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

#### Bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. For al planlægning indenfor kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig, planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere skal der i lokalplaner for kystnærhedszonen - jf. Planlovens § 16 stk. 4 - redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for opførelse af ny bebyggelse til erhvervsformål med mulighed for indretning af butik og motel. Bestemmelserne i lokalplanen sikre at ny bebyggelse kun kan opføres indenfor den eksisterende afgrænsning af Hvide Sande by og i umiddelbar tilknytning til det eksisterende erhvervsområde ved Hvide Sande havn. Herudover fastlægger lokalplanen restriktive bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri samt bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, hvilket er medvirkende at sikre at ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende omgivelser.

Lokalplanen fastlægger den maksimale højde på nybyggeri til 7,50 meter og maks. 2 etager. Såfremt lokalplanens byggehøjde og etageantal udnyttes maksimalt vil udbygning af lokalplanområdet dels bidrage til helhedsopfattelsen af området og dels bidrage til at opfylde kommuneplanens målsætning om "at udnytte de mange muligheder der findes på Hvide Sande havn til alsidig erhvervsformål uden at forringe forholdene for havnens grundlag - havneerhvervene."

På nedenstående illustrationer er vist det påtænkte byggeri set dels fra den sydlige side af slusen, Hvide Sande havn og dels fra Trolldbjerg der er beliggende nord for lokalplanområdet.

# Redegørelse

## Lokalplan 223

### Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande



Foto af ny bebyggelse set fra havnefronten



Foto af ny bebyggelse set fra Trolldbjerg

Det vurderes på denne baggrund at der kan opføres bebyggelse efter lokalplanens principper, uden at det påvirker forholdet til kysten på en negativ måde.

#### Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

Området som er omfattet af lokalplanen er i Regionplan 2005 tidligere Ringkøbing Amt udpeget til byzone, hvorfor den påtænke anvendelse af lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplanen/Landsplandirektiv.

#### Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for rammeområde i Kommuneplan 2000 (tidligere Holmsland Kommune), område 2.E.04 til havneerhvervsformål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet anvendelsesbestemmelserne ændres således at der gives mulighed for indretning af en specialbutik på max. 300 m<sup>2</sup> med salg af fiskeudstyr m.v.

#### De nuværende anvendelsesbestemmelser for område 2.E.4 er følgende:

Anvendelsen fastlægges til havneerhvervsformål såsom industri-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed, som skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen. Skønnet foretages af

kommunalbestyrelsen i samråd med Hvide Sande Havn.

Herudover tillades bebyggelse til offentlige formål samt mindre hotel- og restaurationsvirksomheder, som har en naturlig tilknytning til havneområdet.

\* I Hvide Sande må der inden for erhvervsområderne indrettes og opføres butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Butikkernes bruttoetageareal må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

\* Endvidere må der i erhvervsområderne indrettes og opføres butikker med detailsalg af egen produktion. Butikkernes bruttoetageareal må dog ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsens rumfang: Det samlede rumfang af bygninger inden for det enkelte område må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

Bygningshøjde: Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må have større højde end 10 m over det omgivende terræn. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres med større højde end 10 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det. I henhold til havnevedtægtsstillæg nr. 4 kan tillades opført bygninger med højde på 15 - 20 m i særlige områder.

Parkering: Inden for det enkelte område skal der forfindes parkeringsarealer, som er nærmere fastsat af kommunalbestyrelsen.

*Målsætningens for Hvide Sande Havn, jf. kommuneplanens Hovedstruktur er følgende:*

- at skabe grundlaget for en effektiv og konkurrencedygtig havn.
- at udnytte de mange muligheder der findes på Hvide Sande Havn til alsidige erhvervsformål uden at forringe forholdene for havnens grundlag - havneerhvervene.

Som optakt til en udnyttelse af de mange muligheder i Hvide Sande Havn har kommunalbestyrelsen for tidligere Holmsland Kommune bl.a. besluttet for Hvide Sande havn

- at der inden for eksisterende erhvervsområder kan etableres detailsalg i mindre omfang i relation til områdets rekreative og turistmæssige udnyttelse.



# Redegørelse Lokalplan 223

## Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

*Ligeledes var det den tidligere kommunalbestyrelsens mål:*

- at kunne tilbyde attraktive ferie- og fritidsfaciliteter i god overensstemmelse med de fastboendes interesser og under respekt for de naturgivne forudsætninger.

*Indsats:*

Turismen får stadig større betydning for kommunen. Derfor vil kommunalbestyrelsen arbejde for en løbende forbedring og udvikling inden for området ved:

- at understøtte initiativer til spredning af sæsonen og udvikling af helårsturisme i byområderne.
- at følge og evt. deltage i koordinering af regionale, private såvel som offentlige turistinitiativer til udvikling af nye tiltag herunder f.eks. turismereformer.

Lokalplanområdet er et yndet turistområde på grund af den tætte beliggenhed ved Hvide Sande havn med mulighed for fritidsfiskeri.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg for en del af område 2.E.04 giver mulighed for indretning af en specialbutik med salg af fiskeudstyr mv. og for at sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

*Detailhandel*

Området er beliggende uden for afgrænsningen af de 2 centerområder.

### Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet lokalplan nr. 79, tidligere Holmsland Kommune for Hvide Sande Havn. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 79 for det område som er omfattet af lokalplan nr. 223.

### Miljøforhold

*Opvarmning*

Lokalplanen er omfattet af varmeplanen for Ringkøbing-Skjern Kommune og er udlagt til fjernvarme.

*Kloakering*

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Ringkøbing-Skjern kommune.

*Vandforsyning*

Lokalplanområdet vandforsynes fra Holmsland Vandværk.

*Elforsyning*

Lokalplanområdet el-forsynes fra RAH.

*Jordforurening*

Tidligere Ringkøbing Amt har ikke noteret forurening inden for lokalplanområdet.

*Grundvand*

Lokalplanområdet er beliggende i område med begrænsede drikkevandsinteresser. Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

*Museumslov*

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeriet eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Ringkøbing-Skjern Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

### Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBG 1398 af 22.10.2007.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

- påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
- få væsentlig indvirkning på miljøet.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 223

### Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening.

Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

#### *Screening af lokalplanforslaget*

Screeningen foretages på grundlag af LBJ 1398 af 22.10.2007 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

Hvis planer og programmer fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, fremgår af lovens bilag 2.

#### *Lokalplanens karakteristika*

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde for Hvide Sande havn, område 2.E.04 i tidligere Holmsland Kommune. Lokalplanområdet er på ca. 10.200 m<sup>2</sup>.

Området er i lokalplanen fastlagt til erhvervsformål for havnen med mulighed for indretning af motel og specialbutik for salg af fiskeudstyr m.v. samt område til grønt formål, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser efter udarbejdelse af kommuneplantillæg.

#### *Bebyggelsens udformning og fremtræden*

Bebyggelsen må opføres i max. 2 etager med en bygningshøjde på max. 7,5 m inden for et afgrænset byggefelt.

#### *Friarealer*

Arealer som ikke bebygges eller udlægges til parkeringspladser udlægges til grønt område i form af naturligt klitlandskab.

#### *Veje, stier og parkeringsforhold*

Området skal vejbetjenes fra henholdsvis Troldbjergvej og Nordhavnsvej.

Der udlægges areal til parkering langs Nordhavnsvej.

Der skal udlægges min. 1 P-plads pr. motelbolig og 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butiksareal.

#### **Områdets forhold til anden planlægning**

Lokalplanområdet er udlagt som byzone i Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt.

Lokalplanområdet er beliggende udenfor strandbeskyttelseslinjen, men udenfor kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet er omgivet af eksisterende erhvervsbebyggelse mod nord, vest og syd. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af landevejen – Nørregade/Søndergade.

#### *Miljøvurdering*

##### *Screening af havneerhvervsareal med mulighed for specialbutikker ved Troldbjergvej, Hvide Sande.*

Screeningen er foretaget på grundlag af LBJ 1398 af 22.10.2007 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

# Redegørelse Lokalplan 223

## Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

Følgende skema er brugt for at afdække udstykningens indvirkning på miljøet:

Vil projektet medføre en <b>væsentlig</b> ændring eller påvirkning af miljø kategorierne:	nej	ja	Undersøges nærmere
<b>Ressourcer:</b> Forbrug af energi samt naturressourcer	x		
<b>Affald:</b> Mængder, art og genanvendelighed	x		
<b>Luft:</b> Kvalitet, klima	x		
<b>Støj:</b> Trafik, maskiner, vibrationer	x		
<b>Vand:</b> Grundvand, overfladevand, spildevand	x		
<b>Jord:</b> Jordbund	x		
<b>Natur og kultur:</b> Landskab, natur, flora og fauna. Arkæologiske og kulturhistoriske forhold. Rekreative forhold.	x		
<b>Trafik:</b> Øget transport af materialer og produkter	x		

Det vurderes at erhvervsarealet ikke nævneværdig vil forstyrre området, befolkningen og dyrelivet. Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk.

### Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

### Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

## Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

### Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

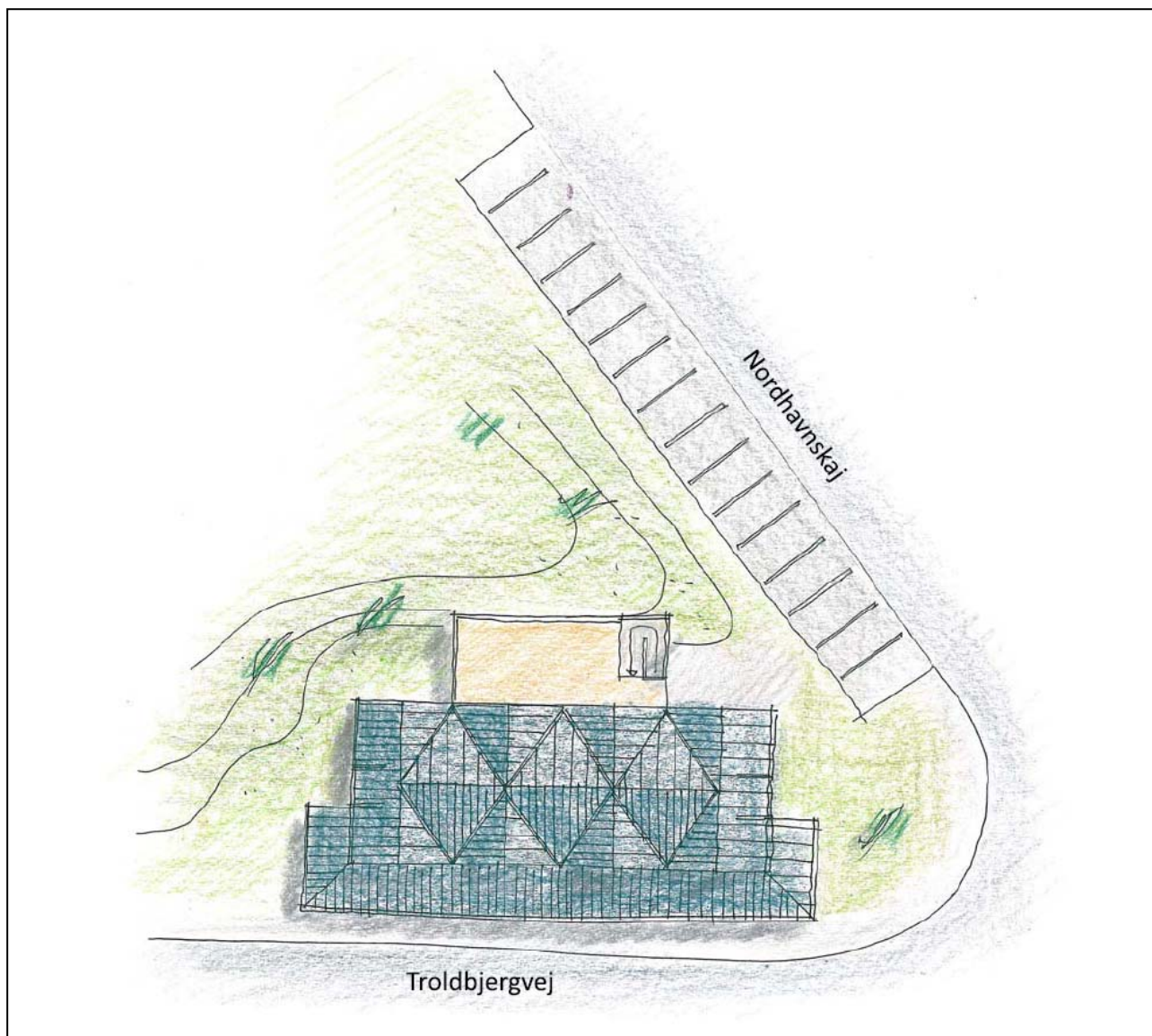
### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutikker



### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

*Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.*

*I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

**at** sikre et område til havneerhvervsformål med mulighed for indretning af 1 specialbutik i stueetagen og etablering af motel på 1. sal.

*Det er hensigten at der må indrettes 1 specialbutik med salg af fiskeudstyr m.v.*

**at** sikre et område til grønt område.

**at** fastlægge bebyggelsens omfang og udformning, således at den har et godt samspil med det omgivende terræn og natur.

**at** ny bebyggelse gives en ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjde, bygningsvolumen og tagform.

**at** eksisterende landskabstræk bevares.

**at** området vejbetjenes fra Troldbjergvej og Nordhavnskaj.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

*De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsesdelen forrest i lokalplanen.*

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 11g, Søgård Hgd., Holmsland Klit samt alle parceller eller delnumre, der efter den 17. juni 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

*Lokalplanen omfatter et areal syd for Troldbjergvej og øst for Nordhavnskaj grænsende ned mod Hvide Sande Havn.*

*Lokalplanområdet er på ca. 10.200 m<sup>2</sup>.*

#### 2.2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og delområde B, som vist på kortbilag nr. 3.

*Delområde A er på ca. 1.500 m<sup>2</sup>.*

*Delområde B er på ca. 8.700 m<sup>2</sup>.*

#### 2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. Arealanvendelse

*Delområde A.*

**3.1.** Delområdet må anvendes til havneerhvervsformål herunder til detailhandelsbutik i form af 1

*Detailsalget i specialbutikken består af fiskegrej i relation til området ved Nordsøen og Ringkøbing Fjord*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

specialbutik med salg af fiskeudstyr m.v.  
Detailhandelsbutikkens etageareal må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>.

På 1. sal kan der indrettes motel.

*samt beklædning og fodtøj til udendørs brug. Ligeledes består detailsalget af mindre skydevåben samt buer m.v. til udendørs brug.*

*Anvendes lejlighederne som motel/hotel i form af Bed & Breakfast sker det i henhold til Hotel & Restaurationslovgivningen.*

*Delområde B.*

**3.2.** Delområdet må kun anvendes til grønt område og skal friholdes for bebyggelse, *jf. dog § 5.6.*

### 4. Udstykning

**4.1.** Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområde A og delområde B.

**4.2.** Inden for delområderne må der ikke foretages yderligere udstykning.

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

*Delområde A*

**5.1.** Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet som er vist på Bilag 3.

Dog må der etableres terrasse på 1. sal mod syd.

**5.2.** Småbygninger i form af redskabsskure og lignende og andre mindre sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet.

**5.3.** Inden for byggefeltet må der maksimalt opføres 700 m<sup>2</sup> etageareal.

**5.4.** Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

**5.5.** Ingen del af bebyggelsen må være hævet mere end 7,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Sokkelkote fastsættes fra asfalkanten på Troldebjergvej.*

*Delområde B*

**5.6.** Indenfor delområde B må der ikke opføres nogen form for bebyggelse udover mindre bebyggelse til områdets drift i form af læskure og toiletbygninger samt mindesmærker.

## 6. Bebyggelsens udseende

**6.1.** Ny bebyggelse skal fremstå med ensartede materialer og farver, afstemt med det omgivende terræn.

### *Farver*

**6.2.** Farveholdning skal være i et spekter mellem sort og hvidt, samt brunlige nuancer i kombination med farvespektret mellem sort og hvid. Dog kan træbeklædninger fremstå i træets naturlige farver. Signal farver må kun anvendes til mindre bygningsdele som f.eks. indgangsdøre mv.

### *Facader*

**6.3.** Facader må kun udføres med træbeklædning, blank- og pudset murværk eller i kombination af disse.

Dog må dele af facader og gavle opføres og fremtræde i andre materiale f.eks. zink, kobber eller glas.

### *Tagform*

**6.4.** Hovedbygning udføres med taghældning på mellem 15 og 50°. Øvrige bygninger, dvs. halvtage mv., samt tag i forbindelse med bagbygning (der udlægges til terrasse) kan udføres med en taghældning ned til 1:40, svarende til 2,5 cm pr. meter.

### *Tage*

**6.5.** Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, zink, naturskifer/eternitskifer eller tagpap. Tagmaterialer i forbindelse med halvtage, terrasse mv. kan udføres med planker eller flisebelægning.

### *Skilte*

**6.6.** Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

**6.7.** Der må ikke opsættes skilte på tage.

**6.8.** Der må ikke opsættes spotbelysning på facader og gavle eller på reklameskilte.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

### 7. Ubebyggede arealer

*Delområde A.*

**7.1.** Arealer som ikke bebygges eller udlægges til parkeringspladser mv. udlægges som naturligt klitlandskab.

*Delområde B.*

**7.2.** Arealet skal henligge som naturligt klitlandskab.

*Terrænregulering*

**7.3.** Inden for delområde A skal terrænreguleringer udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger kan udføres blødt afrundet op mod bebyggelsen eller anlæg.

**7.4.** Inden for delområde B må der ikke foretages terrænreguleringer.

### 8. Veje, stier og parkering

*Veje*

**8.1.** Der etableres vejadgang til parkeringsarealet inden for delområde A fra Nordhavnskaj, se Bilag 3.

**8.2.** Der må ikke etableres veje i delområde B. Vejadgang foretages fra Nordhavnskaj.

*Stier*

**8.3.** Ingen bestemmelser.

*Parkering*

**8.4.** Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag nr. 3.

Der skal etableres min. 1 P-plads pr. motellejlighed og min. 1 P-plads pr. 50 m<sup>2</sup> butiksareal.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler m.v.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

**9.2.** Transformere, pumpestation el.lign. kan etableres indenfor lokalplanområdet.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

### 9.3. Antenner og paraboler

Individuelle paraboler og antenner må ikke være synlige fra offentlig vej.

*Parabolantennener kan i henhold til afgørelse fra menneskerettighedskommissionen ikke forhindres af en lokalplan.*

### 9.4. Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmeforsyningsanlæg i form af fjernvarme.

### 9.5. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsnettet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

## 10. Miljø

*Ingen bestemmelser.*

## 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

## 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

### 12.1. Fjernvarme

Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmeforsyning i form af fjernvarme.

### 12.2. Kloakering

Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet spildevandsnettet efter anvisning fra Ringkøbing-Skjern kommune.

### 12.3. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### 13.1. Lokalplan nr. 79

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 223 ophæves lokalplan nr. 79 for den del der vedrører lokalplanområdet.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

### 14. Servitutter

**14.1.** Følgende servitutter er tinglyst på ejendommen inden for området:

Den under den 03.02.1959 tinglyste dokument på matr. nr. 11g, Søgård Hgd. Holmsland Klit, vedrørende adgangsbegrænsning.

Den under den 17.03.1962 tinglyste dokument på matr. nr. 11g, Søgård Hgd. Holmsland Klit, vedrørende adgangsbegrænsning.

Den under den 04.11.1969 tinglyste dokument på matr. nr. 11g, Søgård Hgd. Holmsland Klit, vedrørende oversigt.

Den under den 12.09.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 11g, Søgård Hgd. Holmsland Klit, vedrørende byggelinjer.

*Adgangsbegrænsning ved etablering af adgang til Søndergade/Nørregade.*

*Adgangsbegrænsning ved etablering af adgang til Søndergade/Nørregade.*

*Oversigtsareal mod landevej og rundkørsel vedrørende den nordøstlige del af lokalplanområdet.*

*Byggelinje ved lokalplanområdets østlige del mod landevej langs Søndergade/Nørregade.*

### 15. Retsvirkninger

#### *Midlertidige retsvirkninger*

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

*Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.*

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

*Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.*

#### *Endelige retsvirkninger*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

*En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.*

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

*Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.*

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

### Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik, Hvide Sande

---

Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 223

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik

---

### Vedtagelsespåtegning.

*Forslag til lokalplan.*

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 11. marts 2008.

Torben Nørregaard  
*Borgmester*

Jens Chr. Bruun  
*Direktør*

*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 17. juni 2008.

Torben Nørregaard  
*Borgmester*

Jens Chr. Bruun  
*Direktør*

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 1. juli 2008.

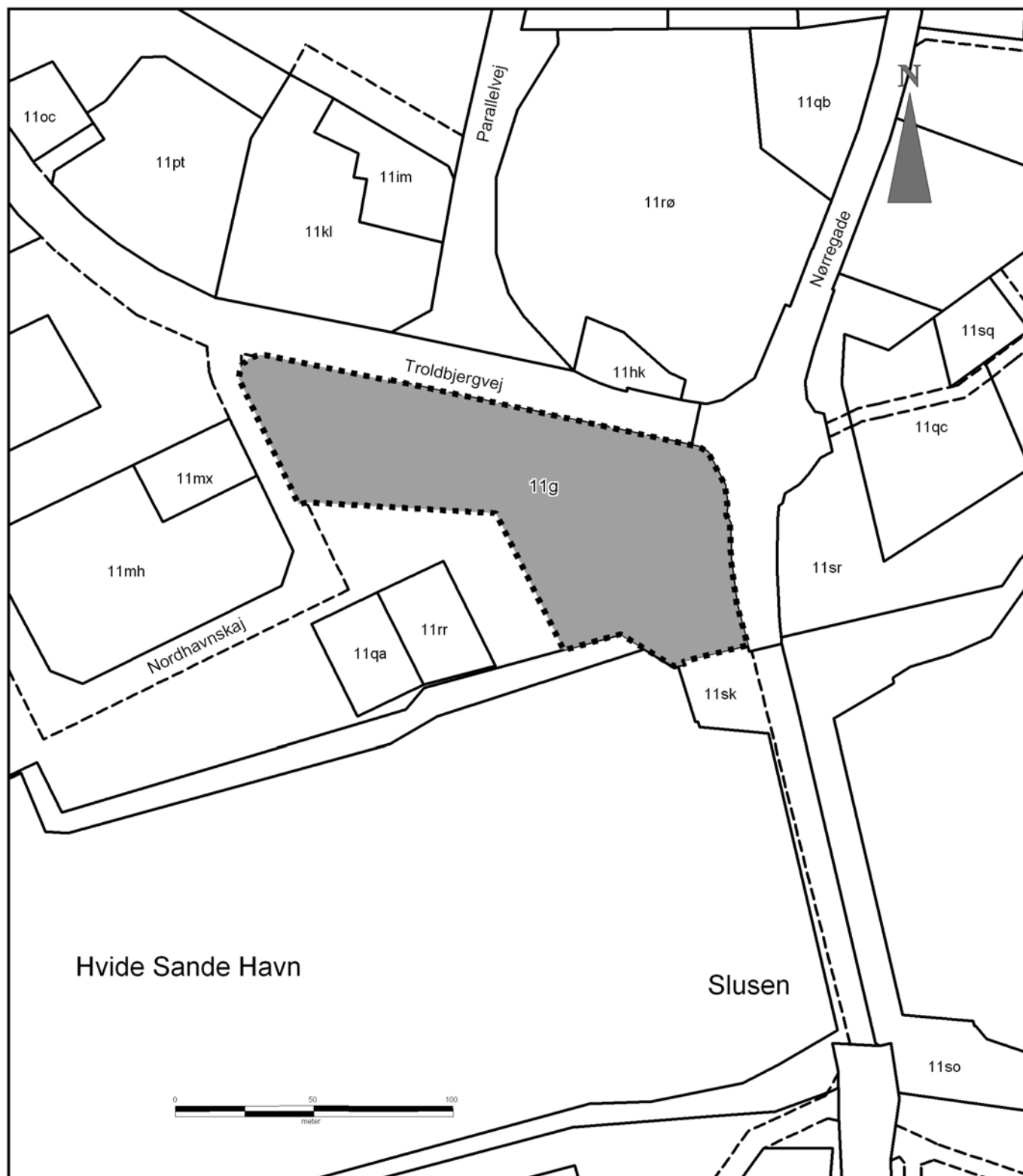


---

# **Tinglysning Lokalplan 223**

Havneerhvervsformål med mulighed for specialbutik

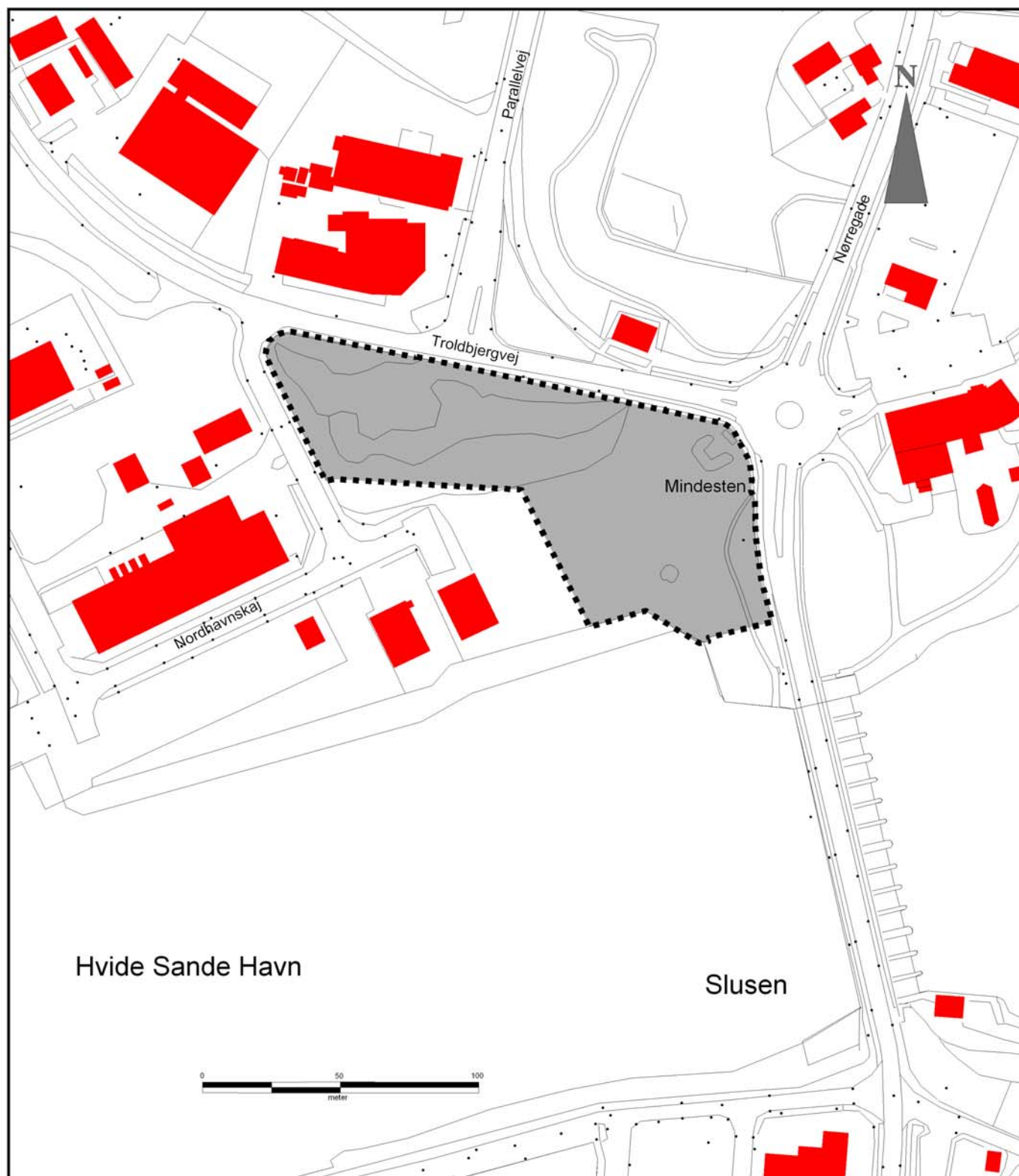
---



LOKALPLAN NR. 223  
Bilag 1, matrikelkort

 Lokalplanområde

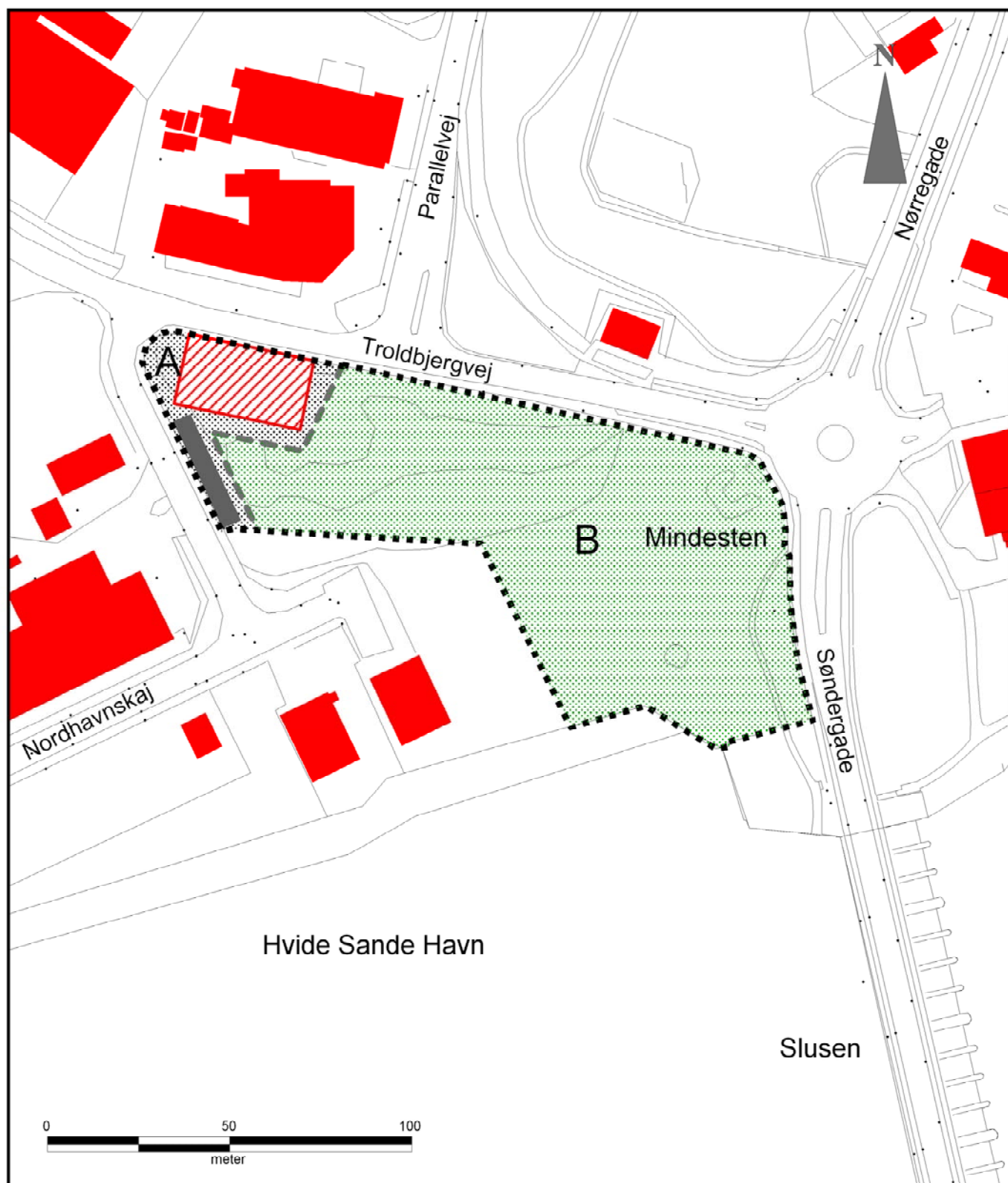
Målforshold 1:2.000



LOKALPLAN NR. 223  
Bilag 2, eksisterende forhold






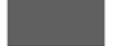
 Lokalplanområde

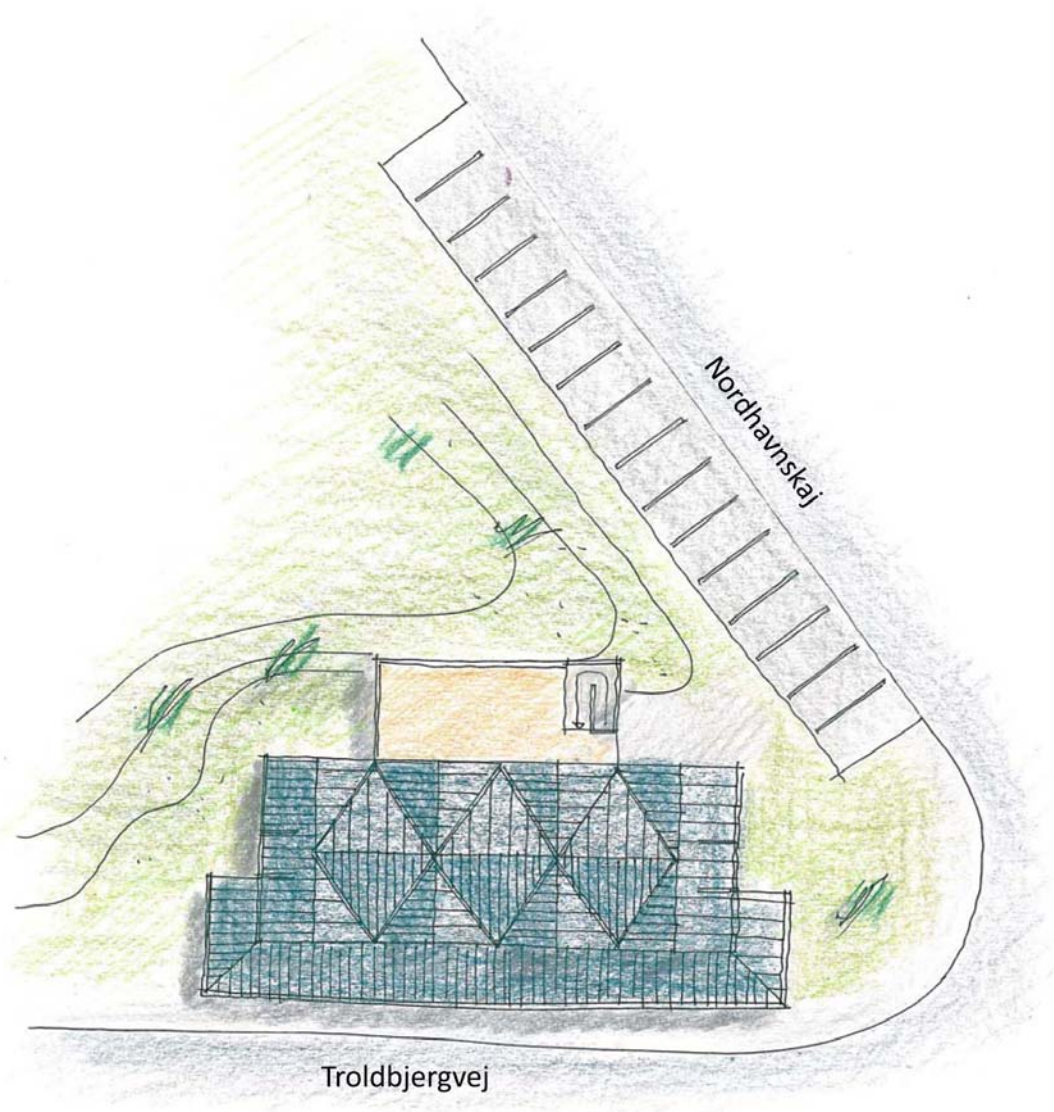
Målforshold 1:2.000



LOKALPLAN NR. 223  
Bilag 3, arealanvendelse

Målforshold 1:1.500

-  Lokalplanområde
-  Afgrænsning - delområde A og B
-  Areal til bebyggelse og p-plads, delområde A
-  Grønt område, delområde B
-  Byggefelt
-  Arealudlæg til P-pladser



LOKALPLAN NR. 223  
Bilag 4, illustrationsplan